



Sachbearbeitung LI - Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Datum 01.02.2024
Geschäftszeichen LI-Oe
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 07.02.2024 TOP
Behandlung öffentlich GD 061/24

Betreff: Unterbringung von Geflüchteten in der Stadt Ulm
- Standortsuche zur Errichtung von Wohncontainern im Stadtteil Wiblingen
- Information und weiteres Vorgehen

Anlagen: Lageplan _ Standortsuche Wiblingen Anlage 1
Übersicht Grobprüfung Standorte Wohncontainer Wiblingen Anlage 2

Antrag:

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen und dem weiteren Vorgehen hinsichtlich der Standortsuche zur Unterbringung von Geflüchteten im Stadtteil Wiblingen zuzustimmen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, trotz der Mehrkosten, als Alternative die Realisierung der 250 Unterbringungsplätze, aufgeteilt auf zwei Standorte, zu untersuchen.
3. Die Anträge Nr. 2 (Dr. Roth, CDU/Ufa, FDP), Nr. 3 (Kuntz, FWG) Nr. 5 (Dr. Kienle, Zloch, Schmauder) und Nr. 8 (CDU/UfA) als erledigt zu betrachten.

Oelmaier

Zur Mitzeichnung an: Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, GM, OB, OB/B, SO, SUB, ZSD/HF, ZSD/SB Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation/Problemstellung

In der Sitzung des Gemeinderats am 17.01.2024 (GD 004/24) wurde ausführlich über die prognostiziert erforderlichen, zusätzlichen Unterbringungsplätze im Jahr 2024 berichtet und die anstehenden Maßnahmen erläutert. Das Gremium stimmte dem vorgestellten Ausbauziel von zusätzlich 1.000 Plätzen zu und beauftragte die Verwaltung, die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen und Beschlussanträge der zuständigen Gremien vorzubereiten.

Neben dem Ausbau der Eberhard-Finckh-Straße 11, dem erfolgten Kauf eines Hotels in der Blaubeurer Straße und dem Bezug der Modulbauten in den Teilorten sieht die Strategie zwei Wohncontaineranlagen mit insgesamt ca. 500 Unterbringungsplätzen vor. Der Gemeinderat stimmte in der Sitzung am 17.01.2024 der Beschaffung und Finanzierung einer ersten Wohncontaineranlage mit 250 Unterbringungsplätzen zu.

Um eine möglichst ausgewogene Verteilung im Stadtgebiet zu erreichen, wird der Standort-suche für die Wohncontaineranlage eine einwohnerbezogene Unterbringungsquote von ca. 2,5% - 3% der in einem Sozialraum gemeldeten Einwohner zu Grunde gelegt. Da der Sozialraum Wiblingen im Verhältnis Geflüchtete/Einwohner bislang weit unter dieser Quote liegt und in den zum Sozialraum Wiblingen zählenden Ortschaften Unterweiler und Göggingen-Donauwetten bereits Modulbauten für die Flüchtlingsunterbringung vorgesehen sind, soll daher der Standort für die erste Wohncontaineranlage im Stadtteil Wiblingen realisiert werden.

Als möglichen Standort für die Wohncontainer wurden mehrere Grundstücke in Wiblingen auf die Geeignetheit überprüft. Aus Sicht der Verwaltung sind lediglich drei Flächen nach liegenschaftlichen, baurechtlichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten grundsätzlich möglich und bebaubar. Diese wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 17.01.2024 im Sachvortrag vorgestellt. Die Verwaltung plante, die Standortentscheidung nach einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.01.2024 im zuständigen Hauptausschuss in der Sitzung am 07.02.2024 zur ausführlichen Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Standort für die zweite Wohncontaineranlage mit weiteren 250 Unterbringungsplätze steht noch nicht fest und wird derzeit untersucht. Die Verwaltung sieht vor, dies dem Gemeinderat hinsichtlich Festlegung und Finanzierung im Laufe des Jahres 2024 zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Bürgerinformationsveranstaltung am 29.01.2024

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung ausführlich die Unterbringungssituation sowie die daraus resultierenden Bedarfe erläutert. Ebenfalls erfolgte eine Vorstellung der drei näher untersuchten Standorte im Stadtteil Wiblingen.

Aus der Bürgerschaft kamen sowohl im Vorfeld als auch während der Veranstaltung mehrere Anregungen und Kritikpunkte. Die Verwaltung sagte zu, diese dem Hauptausschuss zur Kenntnis zu geben und diesen vollumfänglich vor der Beschlussfassung zu informieren. Da die Anzahl der Prüfaufträge nicht unerheblich waren und auch von Seiten der Gemeinderatsfraktionen mehrere Anträge auf Vertagung gestellt wurden, soll in der Sitzung des Hauptausschusses am 07.02.24 nur informiert und das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

3. Themen und Anregungen aus der Informationsveranstaltung

- 3.1 Warum müssen die Gremien so kurzfristig entscheiden?
Regionale Planungsgruppe sowie betroffene Landwirte wurden im Vorfeld nicht informiert

Die Verwaltung musste Ende letzten Jahres erkennen, dass die Umsetzungszeiträume für die Modulbauten erheblich länger sind als geplant und auch die Zuweisungen des Landes, sprich die unterzubringenden Flüchtlingszahlen, nicht abnehmen.

Dass die Regionale Planungsgruppe sowie betroffene Landwirte nicht früher informiert wurden, ist ein Versäumnis der Stadtverwaltung, das dem hohen Druck und der Arbeitsbelastung geschuldet ist. Die Stadtverwaltung arbeitet daran, den Informationsfluss zu verbessern. Fehlende Unterbringungskapazitäten und der hochgerechnete Platzbedarf von 1.000 zusätzlichen Plätzen erfordern ein rasches Handeln, um der gesetzlichen Aufnahmeverpflichtung nachkommen zu können. Zudem dauert es vom Beschluss bis zum Einzug zwischen 12 und 18 Monaten. Um die Nutzung von Turnhallen nach Möglichkeit zu vermeiden und die Auswirkungen auf Schulen und Sportvereine zu mindern, war eine schnelle Entscheidung des Gemeinderats notwendig. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Realisierung der Unterbringungsplätze in Wohncontainern nach erfolgter Beschlussfassung frühestens Mitte 2025 zur Verfügung stehen. Dieser Zeitplan hätte sich mit einer späteren Beschlussfassung und Beteiligungsprozessen im Vorfeld weiter nach hinten verschoben.

- 3.2 Sozialverträglichkeit wurde nicht geprüft und die soziale Lage im Stadtteil Wiblingen nicht bedacht

Belastende soziale Indikatoren, insbesondere der Bezug von Transferleistungen, sind in Wiblingen hoch und bedeuten deshalb bei einer Zuweisung von Geflüchteten für den Stadtteil erhöhte Herausforderungen. Dennoch war es der Stadtverwaltung ein Anliegen, die seit 2022 verstärkt ankommenden Menschen nach einem definierten Schlüssel im Stadtgebiet zu verteilen. Dies wird auch durch den Schlüssel der Verteilung zwischen den Stadt- und Landkreisen in Baden-Württemberg so praktiziert. Deren Stadtkreise vertreten in der überregionalen Debatte die zahlenmäßig errechnete Verteilung und teilen nicht nach sozialen Indikatoren Menschen unterschiedlich zu.

Auch bei den internationalen Wurzeln weist Wiblingen die höchsten Zahlen auf. Beim Migrationshintergrund wird nicht erhoben, ob Menschen zugewandert sind, sondern ob sie selbst oder ein Elternteil bei der Geburt nicht die deutsche Staatsbürgerschaft hatten. Viele Personen, die in der Statistik einen Migrationshintergrund haben, sind nicht zugewandert. Sie leben teilweise schon in der dritten Generation in Deutschland, werden aber in der Statistik immer noch hervorgehoben. Dadurch entsteht ein verzerrter Eindruck.

Dass auch im öffentlichen Raum andere Sprachen gesprochen werden, ist kein Faktor, der die Sicherheit beeinträchtigt, sondern spricht häufig für Kompetenzen von Mitbürger*innen, die mehrsprachig sind. Das geschilderte Gefühl der Überfremdung und damit einhergehend das fehlende Sicherheitsgefühl kann durch Gespräche und Aushandlungsprozesse zu möglichen Maßnahmen wie Beleuchtung, Gestaltung öffentlicher Plätze und Aktivitäten für interkulturelle Miteinander verbessert werden.

3.3 Integration ohne Konzept und ohne die notwendigen Strukturen ist nicht möglich

Die Stadtverwaltung verfolgt das Handlungskonzept "wir alle" für Chancengerechtigkeit und Vielfalt in Ulm. Was dies mit Blick auf die Integration von Geflüchteten in Ulm insbesondere für die Arbeit der städtischen Abteilungen bedeutet, wurde in der GD 038/23 ausführlich dargestellt. Die Stadtverwaltung steht fortlaufend mit den wesentlichen Akteur*innen, wie z.B. IHK, Jobcenter und Ehrenamtlichen im Austausch und passt Maßnahmen anhand der sich ändernden Rahmenbedingungen stetig an (z.B. Anschaffung von Übersetzungsgeräten, um Dolmetscher*innentätigkeiten gezielter einsetzen zu können; Umverteilungsmöglichkeiten neu ankommender ukrainischer Geflüchteter; Jobturbo; anstehend: Bezahlkarte o.ä.). Es gibt jedoch in einigen Bereichen einen generellen Versorgungsmangel (z.B. in den Bereichen Sprache oder medizinisch/psychologisch-therapeutische Versorgungsangebote). Diesen kann die Stadtverwaltung nicht alleine beheben.

Integration ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, zu der sowohl Akteur*innen wie Arbeitgeber*innen, Bildungsinstitutionen und Zivilgesellschaft, wie auch Geflüchtete ihren Teil beitragen. Eine offene Willkommenskultur unterstützt das Ankommen vor Ort wesentlich. Zudem bietet die Beratungs- und Verwaltungsstruktur auf kommunaler Seite gute Ausgangsbedingungen für eine gelingende Integration in Ulm.

Ein halbes Jahr vor dem Einzug der Menschen in die Container können konkrete Maßnahmen hinsichtlich der Versorgung mit Kindertagesstätten- und Schulplätzen sowie weitere Unterstützungsmaßnahmen geplant werden. Zu dem Zeitpunkt zeichnet sich ab, welche Menschen mit welchen Erfordernissen voraussichtlich aus der vorläufigen Unterbringung in die Anschlussunterbringung in Wiblingen ziehen. Jeder Umzug wird von einem Fachteam geplant und die Menschen und deren Anliegen sind dem Team bekannt.

3.4 Falsche Darstellung der Flüchtlingsquote

Die in der Veranstaltung vorgestellten Zahlen geben die einwohnerbezogene Unterbringungsquote in den Sozialräumen bezogen auf den 31.12.2023 wieder.

Folgende Sozialräume gibt es in Ulm:

- M/O = Mitte/Ost
- BÖ = Böfingen, hierzu zählen auch die Ortsteile Lehr, Jungingen, Mähringen
- WE = Weststadt/Söflingen, hierzu zählen auch die Ortsteile Eggingen, Einsingen, Ermingen, Grimmelfingen
- WI = Wiblingen, hierzu zählen auch die Ortsteile Unterweiler, Göggingen-Donaustetten
- ES = Eselsberg

Die vorgestellten Zahlen beruhen auf den IST-Werten und beziehen sich auf einen Anteil an der Bevölkerung von 3 Prozent, um eine ungefähr gleiche Verteilung über das Stadtgebiet zu erreichen.

Darstellung in der Bürgerinformationsveranstaltung (Wiblingen 29.01.24):

Stand: 31.12.2023		IST		SOLL
Sozialräume inkl. Ortschaften	Bevölkerungs- zahl Stand 2022	Anzahl real verfügbarer Plätze	Verhältnis Geflüchtete/ Einwohnende	Anzahl real verfügbarer Plätze (3%)
M/O	24.984	761	3,05%	750
BÖ	20.368	371	1,82%	611
WE	42.815	910	2,13%	1284
WI	22.297	156	0,70%	669
ES	18.694	780	4,17%	561
GESAMT	129.158	2.978	2,31%	3875

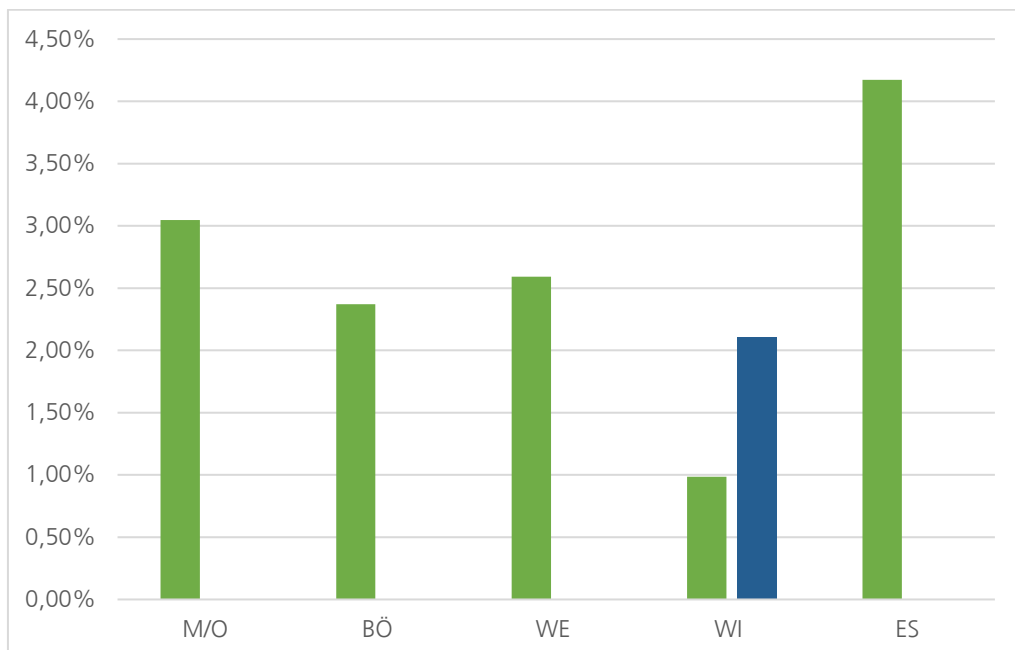
Die Kritik in der Informationsveranstaltung bezog sich darauf, dass die Darstellung zu ungenau sei, um einzelne Stadtteile zu identifizieren. Die Zahlen basieren auf den festgelegten und eingeführten fünf Sozialräumen in der Stadt Ulm. Diese Planungsbezirke helfen bei der Planung aller Angebote und Dienstleistungen für die Bürgerinnen und Bürger, daher wird diese Größe für die Berechnung und Darstellung herangezogen. Sie sind jedoch keine Lebensräume und beachten auch nicht deren gewachsenen Grenzen.

Auf die Anregungen der Bevölkerung hin wurde in der nachfolgenden Tabelle neben der Stichtagsbetrachtung zum 31.1.22023 die in naher Zukunft absehbare Flüchtlingsunterbringung in den Sozialräumen und den zugehörigen Ortschaften ergänzt. Dabei wurden die vom Gemeinderat bereits beschlossenen und derzeit in der Realisierung befindlichen Maßnahmen berücksichtigt. Einbezogen wurden die Modulbauten in den Ortschaften im ersten Bauabschnitt mit ca. 250 Plätzen sowie der Kauf und Bezug der Blaubeurer Str. 35 mit ca. 120 Plätzen.

Erweiterte Darstellung einschließlich der in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen:

Stand: 31.12.2023		IST		IST zzgl. in Umsetzung befindliche Maßnahmen	
		Anzahl städt. Unter- bringungs- plätze	Verhältnis städt. Unter- bringungs- plätze/ Einwoh- nende	Anzahl städt. Unter- bringungs- plätze zzgl.in Umsetzung	Verhältnis städt. Unter- bringungs- plätze/ Einwoh- nende
	Sozialräume inkl. Ortschaften	Bevölkerungs- zahl Stand 2022			
M/O	24.984	761	3,05%	761	3,05%
BÖ	20.368	371	1,82%	483	2,37%
WE	42.815	910	2,13%	1110	2,59%
WI	22.297	156	0,70%	220	0,99%
ES	18.694	780	4,17%	780	4,17%
GESAMT	129.158	2.978	2,31%	3.604	2,79%

Sollten in Wiblingen 250 Plätze in Wohncontainern realisiert werden, gäbe es im Sozialraum (aktueller Stand plus Wohncontainer) 470 Plätze, was einem relativen Anteil Geflüchteter in städtischer Unterbringung zur Bevölkerung von 2,11 Prozent (mit den Ortschaften) entspräche (siehe Balkendiagramm).



3.5 Sicherheit und Sicherheitsgefühl

Zur Beurteilung und Einordnung des Kriminalitätsgeschehens in Wiblingen wurden die entsprechenden statistischen Daten von der Polizei angefragt, liegen inzwischen vor und werden gerade ausgewertet. Die vollständigen Ergebnisse werden im weiteren Verfahren vorgestellt und in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Die Stadtverwaltung steht zum Thema Sicherheit innerhalb des gesamten Stadtgebiets im engen Austausch mit der Polizei. Dieser Austausch ist insbesondere bereits im Zusammenhang mit den großen Unterkünften gegeben und wäre auch nach Bezug einer größeren Einrichtung in Wiblingen mit der örtlichen Polizei geplant.

3.6 Versorgung mit Kindergarten-/Schulplätzen in Wiblingen nicht gewährleistet

Aufgrund des bisherigen Schüleraufkommens besteht schon derzeit eine angespannte Schulraumsituation durch alle dort befindlichen Schularten. Weitere Schüler*innen können im Primarbereich noch vereinzelt aufgenommen werden, im Bereich der Realschule und des Gymnasiums sind die Kapazitätsgrenzen erreicht, weshalb bereits jetzt schon Modulbauten bei zusätzlichem Schüleraufkommen notwendig sind. Deshalb ist die Erweiterung des Schulzentrums bereits in der Planung. Im Werkrealschulbereich besteht noch Aufnahmekapazität. Dies betrifft alles den Regelschulbetrieb.

Für zusätzliche VKL-Schüler (Vorbereitungsklassen für Schüler mit geringen oder keinen Deutschkenntnissen mit dem Schwerpunkt des Spracherwerbs) besteht im Primarbereich noch Kapazität von Stand heute rd. 25 Plätzen, im Sekundarbereich sind aufgrund begrenzter Raumkapazitäten nur sehr wenige Plätze im VKL Bereich vakant, die bei zusätzlichem Bedarf durch Schaffung von weiteren Modulbauten erweitert werden können. Grundsätzlich ist es jedoch auch heute schon so, dass VKL-Schülern nicht immer im direkten Umfeld der Wohnmöglichkeiten entsprechende Angebote gemacht werden können und eine Verteilung über das Stadtgebiet an freie Plätze erfolgt.

Unabhängig davon ist die Lehrkraftversorgung, die durch das Land erfolgt. Die Abteilung Bildung und Sport steht diesbezüglich in einem regelmäßigen Austausch mit dem zuständigen Staatlichen Schulamt Biberach sowie mit den damit befassten städtischen Abteilungen.

3.7 Die Maßnahme ist nicht wirtschaftlich. Die Kosten sind zu hoch.

Die Verwaltung verfolgt mehrere Unterbringungsmöglichkeiten, die sich kostenmäßig unterscheiden.

- **Wohncontainer (Standard) Neu 250 Personen:**
GBK (KG 200 - 700) = 9 Mio. € brutto = ca. 36.000€ / Person
(inkl. alle Nebenräume)
40 Wohneinheiten je 70 m² = **3.125 € pro m²**

- **Wohncontainer (Standard) Neu 125 Personen:**
GBK (KG 200 - 700) = bis 5 Mio. € brutto = ca. 38.000 - 40.000€ / Person
(inkl. aller Nebenräume)
20 Wohneinheiten je 70 m² = bis **3.400 €/m²**

- **Holzmodulbauten in den Ortschaften**

Baustandard entspricht oder übersteigt Neubaustandard Massivbau
8 Anlagen je 24 - 40 Personen), Gesamtfläche 3100 m², 256 Personen

(Endkosten für alle 8 Standorte GBK (KG 200-700) 18,5 Mio. € brutto = ca. 72.000€
brutto / Person (inkl. alle Nebenräume/Kosten und Mehraufwendungen)

Mehrkosten in Höhe von 2.500.000 € sind überwiegend auf die Verteilung auf 8
verschiedene Standorte zurückzuführen (8x Baustelleneinrichtung, 8x Kranstellung, 8x
Rückbau Baustelleneinrichtung, 8x Außenanlagen, 8x Zufahrten erstellen, 8x
Hausanschlüsse, 8x Bodenaustausch, 8x einzelne PV Anlagen...)

Zum Vergleich sollen die Mehrkosten wegen mehreren Standorten nicht in die
Betrachtung einfließen, somit:

GBK (KG 200 - 700) = 16 Mio. € brutto = ca. 62.500€ / Person = **5.100 €/ m²**

- **Holzbauten in Wiblingen, 2015**

70 Personen, 12 Wohneinheiten je 67 m², max. 6 Personen pro Wohneinheit

GBK (KG200-700) = 3.5 Mio. € brutto, BPI (QII/2015) =99,9; BPI (QIV 2023) = 156,9,
hochindiziert auf 2023 = GBK 5,5 Mio. €

= ca. 75.000 € Person (Wohnfläche 10 m² pro Person)

= **5.000 €/m²** NUF (inkl. alle Lager und Nebenräume)

=ohne Nebenräume **6.800 €/ m²** NF

- **Container (gebraucht*) Wielandstr.70**

ca. 125 Personen, 1.400 m², 2,5 Mio. € = ca. 20.000€ / Person = **1.600 €/ m²** NF

** Erfahrung gebrauchte Container: viele Schäden (Bauunterhalt) - hohe Folgekosten, eine
längere Nutzungsdauer ist nur mit aufwändiger Instandhaltung zu erreichen.*

Die Kostenberechnung für die Wohncontainer erfolgte nach DIN 276 für die
Kostengruppe (KG) 300. Die KG 400 (Technik), aber vor allem KG 200 (Herrichten und
Erschließen), KG 500 (Außenanlagen) und KG700 (Nebenkosten) werden nach
Erfahrungswerten veranschlagt. Das Gebäudemanagement der Stadt Ulm plant,
bereitet vor und führt jährlich 800 Maßnahmen im Ergebnis- und 80 Großprojekte im
Finanzhaushalt durch. Die Erfahrungswerte sind daher belastbar.

Im Gegensatz zur privaten Bauwirtschaft müssen öffentliche Bauten spezifische
Vorschriften einhalten, z.B. sind Vergaben nach EU Richtlinien durchzuführen,
Verhandlungen im Zuge der Vergabe sind nicht zulässig.

Hinsichtlich des Areals "Alte Schreinerei" steht die Verwaltung im Kontakt mit der
Geschäftsführung des Projektentwicklers. Sobald belastbare Informationen dazu
vorliegen, wird die Verwaltung berichten.

3.8 Wirtschaftlichere Unterbringungsmöglichkeiten (Wilhelmsburg) wurden nicht ausreichend geprüft

Die Möglichkeit einer Unterbringung der Geflüchteten in der Wilhelmsburg wurde bereits im März 2022 detailliert untersucht. Die Wilhelmsburg muss, auch wenn nach dem zweiten Weltkrieg für die Unterbringung intensiv genutzt, als Variante ausgeschlossen werden. Gründe hierfür sind:

Bauzeit

- Dauer der Sanierung, Planungsdauer mindestens 3-4 Jahre
 - Komplexe Planung um im Bestandsbau heutige Vorgaben, besonders an eine Beherbergungsstätte zu erreichen
 - intensive Abstimmungen mit Denkmalschutz und Naturschutz notwendig, daher langwierige Genehmigungsverfahren
 - in Teilbereichen Bauarbeiten nur April bis Oktober möglich

- Brandschutz
Um ein genehmigungsfähiges Brandschutzkonzept zu verwirklichen müssen mehrere Erschließungskerne im ersten Schritt errichtet werden - dies ist extrem aufwendig, zeitintensiv und kostenintensiv

- Die historische Bausubstanz macht die technische Ausstattung für eine Beherbergungsstätte extrem aufwendig

- wegen der Komplexität mindestens doppelt so lange Bauzeit (Bestandskonstruktion, Denkmalschutz, Naturschutz...) als bei anderen Projekten, ca. 2 Jahre pro 1000 m²

Wirtschaftlichkeit

- aktuelle Sanierung im Rahmen des Projektes Nationale Projekte des Städtebaus:
NF 1-7 = 1350 m² (Flure gehören nicht zu Wohneinheiten und dürfen deshalb nicht angesetzt werden, GBK = 6.9 Mio. € brutto, ohne Energiequelle!
5.700 € / m²

Darüber hinaus müssten bei einer dauerhaften Realisierung von Wohnraum auf der Wilhelmsburg aufgrund der emissionsrechtlichen Vorgaben die kulturellen Angebote auf der Burg deutlich eingeschränkt werden.

3.9 Umsetzung der bereits beschlossenen Standorte in den Teilorten erfolgt nicht

Derzeit werden die Standorte in den Teilorten aus dem ersten Bauabschnitt fertiggestellt und anschließend bezogen. Sobald der erste Bauabschnitt abgeschlossen ist, kann die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts verfolgt werden. Die Umsetzung der restlichen Standorte in den Ortschaften ersetzt jedoch nicht die Errichtung von Wohncontainern, da es sich beim zweiten Bauabschnitt nur um eine Größenordnung von rund 150 Plätzen handelt.

3.10 Warum nicht mehr dezentrale Unterbringung, sondern 250 Personen an einem Ort?

Aus integrativer Sicht ist eine Unterbringung in kleineren Einheiten zu bevorzugen. Die Unterbringung an einem größeren Standort ist allerdings mit geringeren Kosten verbunden und schneller zu realisieren. Um eine bestmögliche Wirtschaftlichkeit zu erreichen, wurde der Standort mit circa 250 Personen geplant. Werden die Container auf mehrere Standorte verteilt, so fallen an jedem Standort nicht unerhebliche Kosten für die Erschließungsarbeiten an. Bei einem Standort mit circa 250 Personen betragen die Kosten ca. 9 Millionen Euro. Errichtet man zwei Standorte mit jeweils circa 125 Personen, dann kostet ein Standort bis ca. 5 Millionen Euro, für 250 Personen somit bis ca. 10 Millionen Euro.

3.11 Warum wurden nur drei Standorte näher untersucht?

Es wurden insgesamt 15 städtische Grundstücke (siehe Anlage 1: Lageplan _ Standortsuche Wiblingen und Anlage 2: Übersicht Grobprüfung Standorte Wohncontainer Wiblingen) als mögliche Standorte für die Errichtung der Wohncontainer ausgewählt. 12 Standorte sind aufgrund unterschiedlicher Faktoren (bspw. Grundstücksgröße/-zuschnitt, Außenbereichslage, geplante Entwicklungsmöglichkeiten...) nicht näher untersucht worden. Hinsichtlich der 3 verbleibenden Standorte erfolgte eine detaillierte Betrachtung bezüglich der Kriterien

- Grundstücksgröße
- Baurecht
- tatsächliche Bebaubarkeit
- aktuelle Nutzung
- Beurteilung Abteilung Soziales

Danach wurden die untersuchten Kriterien mit + (wenn Prüfergebnis positiv zu sehen ist), mit - (wenn Prüfergebnis negativ zu sehen ist) oder mit 0 (wenn Prüfergebnis weder negative noch positive Folgen hat) gekennzeichnet. Anschließend erfolgte aus Sicht der Verwaltung eine Gewichtung und anschließende Einordnung in geeignete (grüne Kennzeichnung) und nicht geeignete Standorte (rote Kennzeichnung). Weniger geeignete Standorte (orange Kennzeichnung) gab es in der Betrachtung Wiblingen nicht.

Bei den Kriterien wurden im Einzelnen folgende Fakten näher betrachtet:

▪ **Grundstücksgröße**

Für die Aufstellung der geplanten Wohncontainer ist eine Fläche von ca. 4.500m² und ein guter Grundstückszuschnitt notwendig, um eine sinnvolle Anordnung und die Außenbereiche (Abstellflächen/-räume, Parkplätze, Spielflächen etc.) realisieren zu können.

▪ **Baurecht**

Die Prüfung der Standorte durch die untere Baurechtsbehörde hat ergeben, dass die Aufstellung der Container grundsätzlich, selbst im Außenbereich, genehmigungsfähig ist. Eine Ausnahme bilden Standorte im Landschaftsschutzgebiet. Sollte für ausgewählte Standorte entsprechend § 246 Abs. 12 BauGB aufgrund weitergehender Befreiungen eine Befristung bis max. Ende 2030 gegeben sein, muss ein Einvernehmen gegeben sein, für eine über diesen Zeitraum hinausgehende Nutzung eine Anpassung des Baurechts an dem jeweiligen Standort vorzunehmen.

▪ **tatsächliche Bebaubarkeit**

Hier wurde die Erschließungssituation (Gas, Wasser, Abwasser, Strom) des Grundstücks näher betrachtet, aber auch die Topografie des Geländes. Je länger die Erschließungswege und je unebener die Topografie, desto höhere Kosten für die Bebauung. Aufgrund der derzeit nur sehr groben Überprüfung sind die Angaben mit hohen Unsicherheiten behaftet.

▪ **ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung**

Bei diesen beiden Punkten wurde, vor allem aufgrund der spezifischen künftigen Bewohnerstruktur, Wert auf die fußläufige Erreichbarkeit gelegt.

▪ **aktuelle Nutzung**

Hier wurde vor allem geprüft, ob eine landwirtschaftliche Nutzung besteht. Notwendige Flächenkündigungen haben nicht unerhebliche Auswirkungen auf die pachtenden Landwirte, vor allem, wenn es sich um Vollerwerbslandwirte handelt. Letztere sind aufgrund der steigenden Flächeninanspruchnahme durch Hochwasserschutzmaßnahmen, neue Wohn-/Gewerbebebauungen, ökologische Ausgleichsflächen, Waldaufforstungsflächen, Freiflächen-PV-Anlagen u.v.m. ohnehin bereits stark in der Bewirtschaftung eingeschränkt.

▪ **Beurteilung Abteilung Soziales**

Wichtig war bei diesem Punkt die Anbindung an Schule und Kindergarten sowie die Kontaktmöglichkeiten, die in bestehenden Baugebieten eher gegeben sind als in Außenbereichslagen.

3.12 Warum werden die Belange der Landwirtschaft nicht stärker gewichtet

Die Belange der Landwirtschaft werden geprüft und wenn möglich auch beachtet. So wurden einige Standorte (bspw. Standort 12 und 14) aufgrund des Störpotenzials zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung nicht tiefer geprüft, sondern ausgeschlossen. Jedoch ist es nicht immer möglich, auf Standorte im Innenbereich zurückzugreifen und es muss auf landwirtschaftliche Flächen ausgewichen werden.

3.13 Wohncontainer am Friedhof bedeuten Wertverlust für das Projekt "Alte Schreinerei"

Die Befürchtungen können nachvollzogen werden. Die Entfernung zwischen den Wohncontainern und der "Alten Schreinerei" beträgt 70 Meter. Zudem sind die Grundstücke durch eine Straße getrennt und daher nicht direkt angrenzend. Das Gebiet "Am Weinberg" kann als Beispiel für das funktionierende Nebeneinander von Flüchtlingswohnungen und Neubauten herangezogen werden. Hier gibt es keine grundsätzlichen Probleme.

3.14 Wohncontainer am Friedhof haben Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet
Binsenweiher

Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet werden nicht erwartet, da keine Flächen des Naherholungsgebietes in Anspruch genommen werden.

- 3.15 Wohncontainer am Friedhof wirken sich, entgegen der Empfehlungen im STEK, negativ auf das Bild des Orteingangs aus
Warum werden hier nicht die gleichen Maßstäbe wie beim Projekt "Alte Schreinerei" angesetzt?

Die geplante Containeranlage wird zeitlich befristet aufgestellt und genehmigt. An ein zeitlich befristetes Bauvorhaben werden geringere Vorgaben gestellt, als an dauerhaft errichtete Anlagen. Im Zuge der Realisierung sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, um die Anlage gegenüber den öffentlichen Räumen stärker zurück zu nehmen.

- 3.16 Lage der Wohncontainer am Friedhof ist pietätlos
Die Unterbringung stört die Ruhe des Gedenkortes
Den Menschen kann diese Nähe zum Friedhof nicht zugemutet werden

Eine Wohnbebauung oder eine Anlage für soziale Zwecke neben einem Friedhof kann im Stadtgebiet mehrfach vorgefunden werden und ist weder pietätslos noch stört sie die Ruhe des Gedenkortes bzw. wird durch die Friedhofsnutzung gestört. Im vorliegenden Fall befindet sich zwischen dem Friedhof und dem Grundstück, auf dem die Unterkunft für Flüchtlinge errichtet werden soll ein 15 m breiter Grünstreifen. Damit ist ein angemessener Sozialabstand gewährleistet. Weiterhin können Nutzungskonflikte im Zugangsbereich ausgeschlossen werden, da die beiden Grundstücke von diametral entgegengesetzter Richtung erschlossen werden.

4. Weiteres Vorgehen

Nachdem sowohl von Seiten der Bürgerschaft als auch aus den Reihen der Fraktionen das zeitlich sehr gestraffte Verfahren bemängelt wurde, schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

Prüfaufträge:

- Bis zur RPG-Besprechung sollen alle Standorte eingehender geprüft und die Ergebnisse mit den Vertretern der RPG besprochen werden. Dabei wird die bereits vorgelegte Stellungnahme der RPG Wiblingen mit einbezogen.
- Bis zur RPG-Besprechung soll ein Alternativvorschlag erarbeitet und mit den Vertretern der RPG besprochen werden, der trotz der Mehrkosten die Realisierung der 250 Unterbringungsplätze aufgeteilt auf zwei Standorte ermöglicht.
- Bis zur Gemeinderatssitzung soll geprüft werden, ob der Bau von Wohnhäusern anstelle von Wohncontainern eine kostengünstigere Alternative darstellt.

Öffentlichkeits-/Gremienbeteiligung:

- Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 07.02.2024
Hier soll eingehend informiert und das weitere Vorgehen besprochen werden, insbesondere die Anregungen der Bürgerschaft betreffend.
- Gesprächstermin mit den RPG-Sprechern, den in der RPG vertretenen Gemeinderät*innen und dem internationalen Ausschuss
Alle 15 städtischen Grundstücke werden von Seiten der Verwaltung geprüft und den Teilnehmern im Gespräch eingehend erläutert, insbesondere aus welchen Gründen Standorte aus Sicht der Verwaltung nicht in Frage kommen. Anregungen und Bedenken sind danach verwaltungsintern zu diskutieren und bis zur öffentlichen Bürgerinformation zu prüfen.
- Öffentliche Bürgerinformation am 28.02.2024, 19:00 Uhr
Die Ergebnisse der Prüfaufträge aus der Bürgerschaft, von Seiten des Gemeinderats und der RPG werden vorgestellt und erläutert. Anregungen und Bedenken fließen in die Gemeinderatsdrucksache ein und werden in der öffentlichen Sitzung vorgetragen.
- Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 13.03.2024
Sämtliche Ergebnisse der Prüfaufträge werden vorgestellt und erläutert, insbesondere wird auf die noch bestehenden Bedenken vor Beschlussfassung über die Standorte eingegangen.